



## Ajuntament de Prats i Sansor

---

**EXPEDIENT: 50/2020**

**ASSUMPTE: SUSPENSÍO ACTIVITATS HABITATGE ÚS TURÍSTIC**

### INFORME SECRETARI INTERVENTOR

Salvador Gilabert Masqué, Secretari-Interventor de l'Ajuntament de Prats i Sansor, emet el següent informe, en compliment de la resolució d'Alcaldia iniciadora d'aquest expedient i de conformitat amb l'article 179 del TRLMRL, correspon al Secretari informar sobre la legalitat aplicable i el procediment a seguir per a la tramitació de l'expedient referenciat.

En compliment d'aquest deure formulo aquest INFORME

#### Primer.- Antecedents

- L'Alcalde ha incoat expedient a fi de SUSPENDRE, amb la finalitat d'estudiar una regulació específica que complementi la normativa existent relativa al desenvolupament de l'activitat d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) al municipi de Prats i Sansor, l'atorgament de llicències d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets per a la implantació d'habitatges d'ús turístic, inclosa la suspensió de la tramitació de les comunicacions prèvies per a l'establiment d'aquesta activitat definida en els articles del Títol II i Annex 6 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, així com llicències d'edificació, reforma o rehabilitació destinades a acollir habitatges d'ús turístic, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

#### Segon.- Normativa aplicable

- Arts 73 i 74 del TRLUC.
- Arts. 102 a 104 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Arts. 52.2 c) i d) del TRLRLC i 22.2 c) i d) de la LBRL
- Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (en endavant Directiva 2006/123/CE).
- Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme (en endavant L 13/2002).
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (en endavant LSA).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004 , de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (en endavant RDLeg 2/2004).

---

### Ajuntament de Prats i Sansor

Plaça La Font S/N, Prats i Sansor. 25721 (Lleida). Tel. 972890594. Fax: 972890594





## Ajuntament de Prats i Sansor

---

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (en endavant D 75/2020).
- Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (Gran Sala), de 22 de setembre de 2020, assumpte C724/18, Cali Apartments SCI, i assumpte C727/18, HX (en endavant STJUE de 22 de setembre de 2020, ass. C724/18 i ass. C727/18).

### Tercer.- Consideracions

Els HUTs resten sotmesos a declaració responsable des del punt de vista de la normativa d'activitats. Això ha portat a alguns municipis a regular l'ús de l'habitatge turístic en el planejament urbanístic perquè la seva implantació en el municipi s'efectuï d'una manera adequada i sostenible. Així doncs, el que fan aquests municipis és modificar el planejament per afavorir els efectes positius de l'activitat turística però minimitzant els aspectes negatius que poden derivar de la intensitat i tipologia de la pròpia activitat d'HUTs. En aquest sentit, acostumen a considerar que la ubicació més ajustada i coherent de localització de l'habitatge d'ús turístic siguin els teixits urbans amb menys densitat i fora del nucli urbà a fi i efecte de poder compatibilitzar l'ús turístic de l'habitatge sense generar distorsions.

Mentre estudien la formació o reforma del planejament, la majoria d'aquests municipis fan ús de la suspensió potestativa establerta en l'article 73 del TRLU, per a no admetre mentrestant declaracions responsables relatives a HUTS.

La solució adoptada per aquests municipis ha generat controvèrsia a nivell judicial, atesos els interessos econòmics en joc. Les empreses turístiques afectades acostumen a al·legar la transgressió de la Directiva 2006/123/CE, per a defensar la impossibilitat de sotmetre els HUTs a aquest tipus de regulacions.

La recent STJUE de 22 de setembre de 2020, ass. C724/18 i ass. C727/18, avala l'exigència d'autorització prèvia per als HUTs (com a canvi d'ús segons la normativa francesa) si és per garantir una oferta suficient d'habitatges destinats a lloguer a llarg termini a preus assequibles. Ara bé, per a que aquest servei pugui estar sotmès a autorització prèvia cal complir una sèrie de requisits: el caràcter justificat d'aplicació del règim per raó imperiosa d'interès general, que persegueixi un objectiu que no es pugui assolir mitjançant una mesura menys restrictiva (criteri de proporcionalitat); i segon, que l'establiment dels criteris de concessió de les autoritzacions estiguin previstos a l'esmentada normativa. Aquesta sentència sembla que empara la possibilitat de limitar la implantació

---

## Ajuntament de Prats i Sansor





## Ajuntament de Prats i Sansor

---

dels HUTs via el planejament urbanístic. Pel que respecta als criteris de concessió d'aquestes autoritzacions, el TJUE entén que han d'estar previstes a la normativa, ser proporcionals, clars, inequívocs i objectius, a més de públics, accessibles i transparents, la qual cosa compliria una modificació del planejament urbanístic municipal.

Doncs amb les degudes cauteles, ja que tal i com hem avançat és una qüestió que judicialment està sent controvertida, entenem que un municipi que vulgui regular els HUTs podria:

1. Tramitar una modificació del planejament urbanístic del municipi.

Promoure el canvi en les normes urbanístiques del planejament general per a regular la implantació i posada en funcionament dels HUTs i les Llars, que contempli condicions urbanístiques d'emplaçament d'aquestes activitats, per exemple ubicacions, accessos, distàncies amb altres usos o establiments, així com les condicions de compatibilitat amb altres usos, com el d'habitatge, el sanitari, l'educatiu, etc.

2. Elaborar una Ordenança municipal reguladora dels HUTs i les Llars.

Aprovar una normativa local que reguli les obligacions dels propietaris i les persones físiques o les empreses gestores dels HUTs i les Llars que s'ubiquin al municipi pel que fa a al compliment de les obligacions que aquestes persones hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat. Aquesta Ordenança també pot establir un règim d'inspecció i control específic per aquestes activitats. En qualsevol cas l'Ordenança haurà de concretar la regulació establerta en la normativa actual a nivell d'aquestes activitats: la LSA, la L 13/2002 i el D 75/2020.

3. En els termes establerts en els articles 24 i 25 del RDLeg 2/2004 i a la vista dels informes tècnic-econòmics corresponents, modificar l'Ordenança fiscal que reguli la taxa derivada del servei de recollida, transport i tractament de residus i la taxa per prestació de servei de clavegueram per a incloure una quota tributària específica per als HUTs i les Llars, emparats en la intensitat d'ús d'aquestes activitats econòmiques properes als apartaments turístics o a les pensions.

Quart.- Suspensió de llicències.

L'article 73 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o





## Ajuntament de Prats i Sansor

---

enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

### Cinquè.- Tramitació.

- 1.- Acord de suspensió de l'atorgament de llicències s'ha d'adoptar pel Ple de l'Ajuntament per majoria absoluta.
- 2.- Cal publicar l'acord de suspensió de llicències al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, al BOP, a un diari dels de major divulgació i si escau al DOGC. En aquest cas caldria publicar els recursos existents contra l'acord del Ple, que són el recurs potestatiu de reposició davant el Ple i el recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
- 3.- La suspensió s'adopta amb la finalitat d'estudiar una regulació específica que complementi la normativa existent relativa al desenvolupament de l'activitat d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) al municipi de Prats i Sansor. La suspensió és pel termini d'un any, prorrogable a un altre any de conformitat amb els arts. 73 i ss del TRLUC.

### CONCLUSIÓ

Per tots els antecedents i consideracions exposades cal concloure:

1.- Es compleixen els requisits per que s'acordi SUSPENDRE pel termini d'un any l'atorgament de llicències d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets per a la implantació d'habitatges d'ús turístic, inclosa la suspensió de la tramitació de les comunicacions prèvies per a l'establiment d'aquesta activitat definida en els articles del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, així com llicències d'edificació, reforma o rehabilitació destinades a acollir habitatges d'ús turístic, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbit comprès per tot el municipi.

2.- Aquest expedient ha de seguir la tramitació que consta a l'apartat quart de l'informe.

No obstant, la Corporació acordarà allò que estimi pertinent.

El Secretari-Interventor.

Prats i Sansor, a la data de la signatura

---

## Ajuntament de Prats i Sansor

Plaça La Font S/N, Prats i Sansor. 25721 (Lleida). Tel. 972890594. Fax: 972890594





## Ajuntament de Prats i Sansor

---

**Document Signat Electrònicament**



Codi Validació: A94ZGNDNW6EXFE4Q4KL6MWEH | Verificació: <https://pratsisansor.eadministracio.cat/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 5

---

**Ajuntament de Prats i Sansor**

Plaça La Font S/N, Prats i Sansor. 25721 (Lleida). Tel. 972890594. Fax: 972890594